Bebauungsplan Nr. 1 — Allgemeines Wohngebiet — Gemeinde Rastow

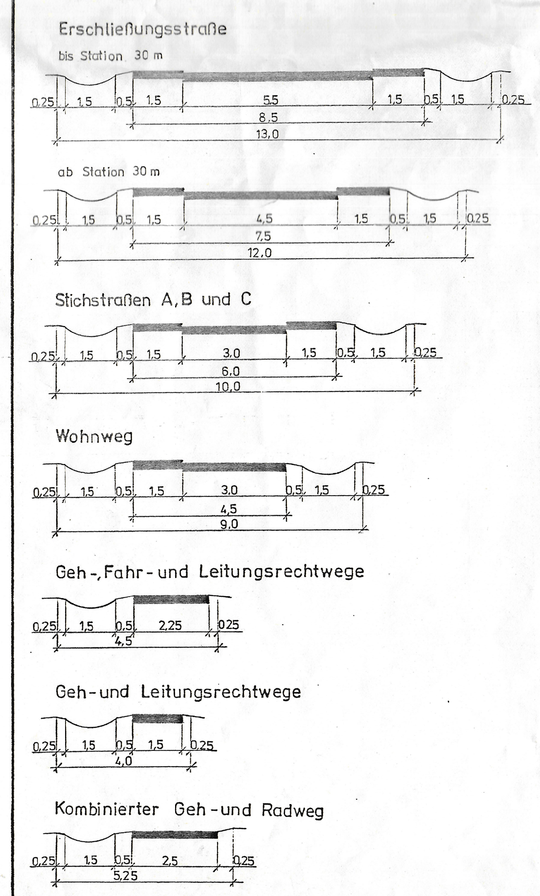
TEIL A : PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23. Januar 1990 (BGBL. I S. 132), geändert durch Anlage 1 des Gesetzblattes vom 23. September 1990 (BGBL. II S. 885, 1124).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse
- z.B. 0,4 — Grundflächenzahl
- z.B. 0,7 — Geschoßflächenzahl
- o — Offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Sichtdreieck — Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Schallschutzfläche — Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Schallwellen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
- Lärmschutz — Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- P — Ruhender Verkehr
- Grünflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Bäume, Sträucher
- Gräser, Kräuter
- Parkanlage
- Sonstige Planzeichen
- L – N — Grundstücke
- Grundstücksgrenze
- Straßenblöcke mit Hausnummern
- GFL — Geh- und Leitungsrechte
- GFFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- H — Hüllgrößenbereich
- W — Stellflächen für Gefälle der Wertstofferfassung
- Grundstückszufahrt
- Sickermulde
- Bordsteinsenkung auf 0cm

STRAßENQUERSCHNITTE M 1:100



Teil B - TEXT

1. Gestaltung

1.1 Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

1.2 Dachneigungen werden mit 28 bis 50 ° festgesetzt.

1.3 Bei Giebelwalm ist die Überschreitung der festgesetzten Dachneigung bis 65 ° zulässig.

1.4 Drempel sind bis max. 0,60 m zulässig. Gemessen wird der Schnittpunkt der Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren zur Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses.

1.5 Die Sockelhöhen werden mit max. 0,70 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau festgesetzt. Für die rückwärtig liegenden Grundstücke, die durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen werden, ist die Bezugshöhe die mittlere vorhandene Geländehöhe im Bereich des Gebäudeanschnittes.

2. Einfriedungen, Bepflanzungen, Sichtdreiecke

2.1 Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau in Form von Holzzäunen oder lebenden Hecken zulässig. Als Pflanzgut für lebende Hecken sind nur einheimische Gehölzarten zulässig.

2.3 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen) sind Einzäunungen bis 0,70 m Höhe über Straßenniveau sowie Bepflanzungen bis 0,70 m Höhe über zugehörigem Straßenniveau zulässig.

3. Garagen und Stellplätze

3.1 Garagen und Anbauten sowie Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung sind in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptbaukörpern auf den jeweiligen Baugrundstücken anzupassen. Unterschiedliche Dachformen sowie Flachdächer sind zulässig.

3.2 Die Errichtung von überdachten PKW- Einstellplätzen sowie Carports ist auf den Hof- und Vorgartenflächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze bzw. deren gedachte Verbindung oder deren gedachter Verlängerung bis an die Grundstücksgrenze unzulässig. Die gilt nicht für rückwärtig liegende durch G-F-L-Rechte erschlossene Baugrundstücke.

3.3 Für die Errichtung von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die festgesetzte Grundflächenzahl im Bereich der nur mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauenden Grundstücke um bis 75 vom Hundert überschritten werden.

4. Festsetzungen der Grünordnung

Die anzulegenden Grünflächen mit ihren unterschiedlichen Funktionen werden gemäß Grünordnungsplan vom Februar 1994 mit landschaftlichem und naturnahem Charakter ausgeführt.

4.1 Die Aufpflanzungen der Knicks im Bereich der Grabenanlagen wird mit Laubbäumen und Sträuchern festgesetzt. Art der Bepflanzung 45 % Schlehdorn, Hasel, Hainbuche und Brombeere; 55 % Hundrose, Bergahorn, Feldahorn, Weiden, Roter Hartriegel, Eberesche, Holunder, Rotbuche, Stieleiche, Schwarzerle, Wildkirsche und Schneeball. Als Pflanzdichte ist ein 3 m breiter und 1 m hoher Erdwall anzulegen.

4.2 Die Sukzessionsflächen werden als Grünfläche-Biotop-Flächen festgesetzt. Sie wird als Gras- und Krautflur entwickelt. Die Sukzessionsfläche kann mit standortgerechten einheimischen Gehölzgruppen aufgewertet werden, z.B. Schwarzerle, Weide, Eberesche, Roter Hartriegel.

4.3 Die Spiel- und Freizeitfläche muß den landschaftlichen Charakter des umgrenzenden Gehölzes Rechnung tragen. Hier sollten vorzugsweise alte großblüßige Rasenspielfläche und nur kleine Sandspielflächen angelegt werden.

4.4 Bei der Begrünung des Lärmschutzwalles ist davon auszugehen, daß Pioniergehölze wie Pappel, Birke und Weide zum Einsatz kommen.
Als Unterpflanzung sind langsamwachsende Gehölze wie Eiche, Buche zu verwenden.

5. Entwässerung

5.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

5.2 Die Straßenentwässerung hat über begrünte Mulden längs der Erschließungs- und Stichstraßen sowie der Wohnwege durch dezentrales Versickern zur Grundwasserneubildung zu erfolgen.

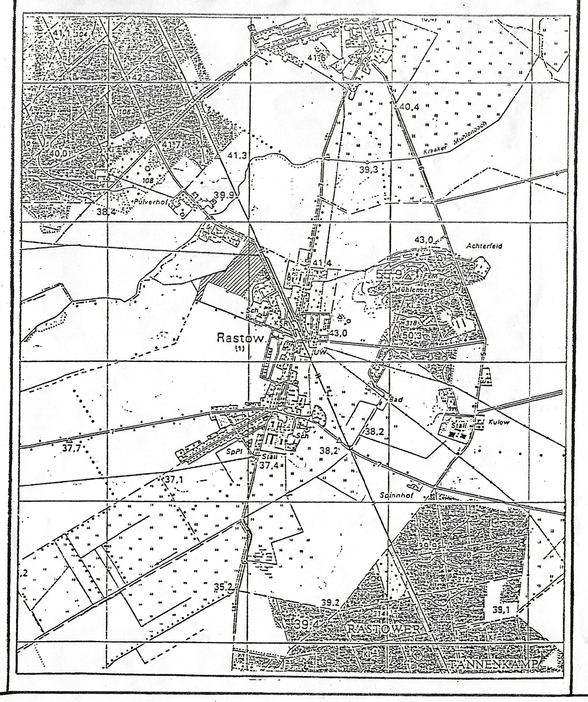
6. Lärmschutz

6.1 Für den ständigen Aufenthalt dienende Räume sind nach dem Bau GB Par. 9 (1), 24 passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109, Lärmpegelbereich III für die Bereiche der Baugrundstücke 1 bis 12 erforderlich.

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109 zu führen.

6.2 Die Innenraum der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche liegenden Schlafräume, deren Fenster der Elternhauptseite zugewandt sind (sowie Fenster an Seitenfronten), müssen mit entsprechenden schallgedämpften Lüftungen versehen werden.

ÜBERSICHTSKARTE



SATZUNG DER GEMEINDE RASTOW, KREIS SCHWERIN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 - ALLGEMEINES WOHNGEBIET - GEMEINDE RASTOW

GEBIET: Südlich/südwestlich Bahnhofstraße, am Ortsausgang Richtung Pulverhof sowie teilweise nördlich Schulstraße

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253); zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom

und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 -Ortsteil Rastow- für das Gebiet: Südlich/südwestlich Bahnhofstraße, am Ortsausgang Richtung Pulverhof sowie teilweise nördlich Schulstraße.

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.10.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 06.09.94 bis zum 23.10.94 erfolgt.
Rastow, den 06.09.94 (S) DER BÜRGERMEISTER

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Rastow, den 06.09.94 (S) DER BÜRGERMEISTER

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 22.12.1992 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgt durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 28.09.94 bis zum 21.10.94.
Rastow, den 06.09.94 (S) DER BÜRGERMEISTER

Die benachbarten Gemeinden sowie die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.07.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Rastow, den 06.09.94 (S) DER BÜRGERMEISTER

Die Gemeindevertretung hat am 28.04.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Rastow, den 06.09.94 (S) DER BÜRGERMEISTER

Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.11.1993 bis zum 02.12.1993 während folgender Zeiten:
Montag 8.00 - 12.00 Uhr u. 14.00 - 18.00 Uhr
Dienstag 8.00 - 12.00 Uhr u. 14.00 - 17.30 Uhr
Donnerstag 8.00 - 12.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 18.10.93 bis zum 18.11.93 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 03.11.93 von der öffentlichen Auslegung des Entwurfes benachrichtigt worden.
Rastow, den 06.09.94 (S) DER BÜRGERMEISTER

Der katastermäßige Bestand am 13.07.94 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte ist der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Katasterkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Schwerin, den 13.07.94 (S) DER LEITER DES KATASTERAMTES

Die Gemeindevertretung hat die von den Behörden und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.05.1994 geprüft. Das Ergebnis ist am 03.05.94 mitgeteilt worden.
Rastow, den 06.09.94 (S) DER BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.05.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Rastow, den 06.09.94 (S) DER BÜRGERMEISTER

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. 610-610-104 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Rastow, den (S) DER BÜRGERMEISTER

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.3.95 Az.: 610-210 bestätigt.
Rastow, den (S) DER BÜRGERMEISTER

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Rastow, den (S) DER BÜRGERMEISTER

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 05.05.95 durch Abdruck in der ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 05.05.95 in Kraft getreten.
Rastow, den 05.05.95 (S) DER BÜRGERMEISTER

is ingenieurbüro und planungsgesellschaft mbh schwerin			
Projekttitel: Gemeinde Rastow, Bebauungsplan Nr.1			Maßstab: 1:1000
Reg.- Nr.	Bearbeiter:	Datum: April 1994	Blatt Nr.: 1